



Referenz-Nr.: ARE 21-1330

Kontakt: Christian Werlen, Fachleiter Sondernutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## Öffentlicher Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» – Genehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

Lage Kat.-Nr. 4128, Areal zwischen Seestrasse und See

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1'000 mit Schnitten 1:500 vom 13. September 2021
  - Höhenlinienplan Mst. 1:1'000 vom 13. September 2021
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 13. September 2021
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2021
  - Bericht zur Mitwirkung vom 3. Dezember 2020, rev. 20. April 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Im frühen 19. Jahrhundert entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See eine international tätige Chemiefabrikanlage. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals, wobei die Bauten grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Aufschüttungen realisiert wurden. Mit dieser Entwicklung ist direkt am Seeufer ein Gebäudeensemble mit grossen Hallenbauten und Hochkaminen entstanden, welches das Ortsbild von Uetikon am See stark prägt. Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion wurde die Chemiefabrikanlage stillgelegt. Als Folge davon wurde das Areal je zur Hälfte dem Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See verkauft. Daraufhin haben die Gemeinde und der Kanton als Grundstückseigentümerinnen gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals ausgearbeitet, gemäss welcher ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See entstehen soll. Neben den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auf dem Areal eine Kantonsschule für 1500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule für 500 Lernende erstellt werden. Zudem soll ein öffentlich zugänglicher Seeuferpark entstehen, mit welchem die Bevölkerung einen durchgehenden Seezugang erhalten soll. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die zentralen Inhalte dieses Studienauftrags wurden im Masterplan «Chance Uetikon» zusammengefasst. Gestützt auf den Masterplan wurde ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» wird einerseits die kommunale Richt- und Nutzungsplanung angepasst, und andererseits wurde der kantonale Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» sowie der öffentliche kommunale Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» ausgearbeitet. Mit den beiden Gestaltungsplänen sollen die gestalterischen Qualitäten

des unter Einbezug der Bevölkerung entwickelten Richtkonzepts und des Freiraumkonzepts gesichert werden.

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird zudem koordiniert mit der vorliegenden Vorlage der Gewässerraum am Zürichsee festgelegt.

**Festsetzung** Die Gemeindeversammlung Uetikon am See setzte mit Beschluss vom 13. September 2021 den öffentlichen Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Oktober 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November 2021 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit vorliegendem öffentlichen Gestaltungsplan wurde von der Gemeindeversammlung eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung sowie eine Teilrevision der Nutzungsplanung beschlossen. Diese drei Vorlagen wurden gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

**Zusammenfassung der Vorlage** Das innerhalb des öffentlichen Gestaltungsplans «Lebendiges Quartier am See» liegende Gebiet auf dem ehemaligen Industrieareal liegt gemäss Raumordnungskonzept im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft. In diesem Handlungsraum soll zusammen mit dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» 80% des künftigen Bevölkerungswachstums stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» sollen die Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt, die Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen aktiviert und erhöht, öffentliche Begegnungsräume geschaffen, klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet werden. Der regionale Richtplan Pfannenstil weist dem Planungssperimeter die Erhaltung der Siedlungsstruktur, eine hohe bauliche Dichte, einen regionalen Vernetzungskorridor sowie eine Fusswegverbindung entlang vom See und eine Radwegverbindung entlang der Seestrasse zu. Der Gestaltungsplan sichert mit der Festlegung dreier Teilbaubereiche die vorgesehenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Mit der Festlegung von schutzwürdigen, zu erhaltenden und teilweise zu erhaltenden Bauten eine Vielfalt an Bautypen, welche die Geschichte und die räumlich-bauliche Entwicklung der Chemischen Fabrik in Uetikon am See repräsentativ abzubilden vermögen und eine gemischte Nutzweise ermöglichen. Mit dem Seeuferpark wird ein vielfältig, öffentlich nutzbarer Freiraum geschaffen. Die Gestaltungsplanvorschriften sichern zudem eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung.

**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Der Gestaltungsplanperimeter wird in die drei Teilbereiche A, B und D<sub>West</sub> unterteilt. Die maximal zulässigen Gesamthöhen werden im Situationsplan zum jeweiligen Baubereich als maximale Höhenkoten festgelegt. Im Situationsplan sind schutzwürdige, zu erhaltende und teilweise zu erhaltende Bauten eingetragen. Im Teilgebiet A sind gemäss Art. 4 GPV Wohn-, Gewerbe-, sowie Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Im Teilgebiet B sind mässig störende Gewerbenutzungen, Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Kulturnutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind ausschliesslich in den Baubereichen B2 und B3 zugelassen. Im Teilgebiet D<sub>West</sub> sind Freizeit-, Erholungs-, Kultur- und Gastronomienutzungen zulässig. Das Teilgebiet A ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und die Teilgebiete B und D<sub>West</sub> der ES III zugewiesen. Um der ES III Rechnung zu tragen wird für das Teilgebiet B in Art. 5 GPV ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt. In Art. 10 GPV werden für die einzelnen Baubereiche A1, A2, A3, A4, B2 und B3 Baumassen festgelegt. Gemäss Art. 13 GPV sind unterirdische Bauten, mit einigen Ausnahmen, nur innerhalb der Baubereiche zugelassen.

Gemäss Art. 30 GPV ist der Seeuferpark mit dem durchgehenden Zürichseeweg im Teilgebiet D<sub>West</sub> nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass ein vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Zudem sind innerhalb des Seeuferparks Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von insgesamt 1'200 m<sup>2</sup> vorzusehen. Mit dem sog. «Fenster zum See» (Art. 31 GPV) wird eine visuelle Verbindung von der Seestrasse mit dem See gewährleistet, welche zugleich als öffentlich zugänglicher Freiraum nutzbar ist. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter ist die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum zu beschränken (Art. 37 GPV). Des Weiteren werden in Plan und Vorschriften (Art. 38 GPV) zu erhaltende sowie noch zu pflanzende Bäume gekennzeichnet.

Gemäss Art. 41 Abs. 2 GPV ist sicherzustellen, dass bei der Etappierung darauf zu achten ist, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen der in Art. 41 Abs. 1 GPV festgehaltenen besonders guten Gesamtwirkung bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung genügt.

Im Gestaltungsplanperimeter ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Signaturen «Anschlusspunkt Zürichseeweg» ein Fussweg mit einer minimalen Breite von 2.5 Meter vorzusehen (Art. 42 GPV). Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Seestrasse in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen. Im Areal sind gemäss Art. 48 GPV maximal 290 Parkplätze zulässig, wobei 170 Parkplätze im Teilgebiet A und 120 im Teilgebiet B erstellt werden dürfen.

**Ergebnis der Genehmigungsprüfung** Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 29. September 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der übergeordneten Richtplanvorgaben, wonach der Gestaltungsplanperimeter gemäss kantonalem Raumordnungskonzept dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet ist. Mit den differenzierten Festlegungen zum Umgang mit den bestehenden Industriebauten wird dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Rechnung getragen. Das übergeordnete Interesse an einer qualitativen

baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte kann unter Wahrung weiterer übergeordneter Interessen (z.B. ISOS) grundeigentümergebunden verankert werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See», welchen die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 13. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und der Gewässerraumfestlegung (BDV 4/2022) zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und der Gewässerraumfestlegung (BDV 4/2022) aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Uetikon am See (unter Beilage von vier Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Müller Ingenieure AG; Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 21. MRZ. 2022

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug: